



# 德宏州住房和城乡建设局 德宏州市场监督管理局 关于印发德宏州前期物业管理招标投标暂 行办法

德建发〔2022〕103号

各县市住房和城乡建设局、市场监督管理局：

现将《德宏州前期物业管理招标投标暂行办法》印发给你们，  
请认真贯彻实施。

德宏州住房和城乡建设局

德宏州市场监督管理局

2022年7月29日

（此件公开发布）

德宏州前期物业招标投标暂行办法

## 第一章 总 则



**第一条** 为全面落实前期物业服务招投标工作，促进物业管理市场的公平竞争，维护物业服务市场秩序，保护招投标当事人的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国招标投标法》、《物业管理条例》、《前期物业管理招投标管理暂行办法》等相关规定，结合我州实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于本州范围内物业项目前期物业服务的招标投标活动。

前期物业管理，是指在业主、业主大会选聘物业管理企业之前，由建设单位通过招投标的方式，将物业区域内的房屋、公共设施设备以及场地的维修、养护，秩序维护、绿化养护、环境保洁等各类服务和管理项目一次性发包，由投标人通过竞标承接管理的活动。

**第三条** 住宅及同一物业管理区域内的非住宅的建设单位，在业主、业主大会首次选聘物业服务企业前，应通过招投标的方式选聘适宜的物业服务企业。

对业主大会和物业产权人管理的物业，政府倡导通过招投标方式选聘相应水平的物业服务企业。

**第四条** 前期物业服务招投标应当遵循公开、公平、公正和



诚实守信的原则。

**第五条** 州住房和城乡建设管理部门负责全州前期物业管理招标投标活动的监督管理。县（市）住房和城乡建设管理部门负责本辖区内前期物业管理招投标活动的日常监督管理。

州、县（市）市场监管部门负责前期物业招标投标活动的收费价格监督管理工作。

德宏州房地产行业协会负责建立全州统一的前期物业管理招标投标平台（以下简称“招投标平台”），通过招投标平台为建设单位开展前期物业管理招投标活动提供指导和服务。

**第六条** 住宅物业及同一物业管理区域内非住宅物业总建筑面积在3万平方米以上（含3万平方米）的，建设单位应当通过公开招标方式选聘前期物业服务企业。

物业管理区域内总建筑面积在3万平方米以下1万平方米以上的，建设单位可以采取公开招标或邀请招标方式选聘前期物业服务企业。采取邀请招标的，应当向3个以上（含本数）符合条件的物业服务企业发出投标邀请书。

投标人少于三人或物业管理区域内建筑总面积在1万平方米以下的，经物业项目所在地县（市）住房和城乡建设部门批准，建设单位可以采取协议方式选聘，也可以纳入社区连片捆绑招标



方式确定。

一个物业服务区域（包括分期建设或多家建设单位建设的项目），招标人应统一，并选聘一个物业服务企业提供物业管理服务。同一物业管理区域内，有已备案的物业服务企业在管理的，经物业项目所在地县（市）住房和城乡建设部门批准，可以采用协议的方式选聘物业服务企业。

**第七条** 任何单位和个人不得违反法律、行政法规规定，限制或者排斥具备投标资格的物业服务企业参加投标，不得以任何方式非法干涉前期物业管理招标投标活动。

## 第二章 招 标

**第八条** 本办法所称招标人是指依法进行前期物业管理招标的建设单位。响应前期物业管理招标、参与投标竞争的物业服务企业是投标人。

**第九条** 前期物业管理招标由招标人依法组织实施。招标人不得以不合理条件限制或者排斥潜在投标人，不得对潜在投标人实行歧视待遇，不得对潜在投标人提出与招标物业管理项目实际要求不符的过高的资格等要求。



**第十条** 前期物业管理招标应当以辖区住房和城乡建设部门备案的物业管理区域范围进行，招标人应按物业管理区域备案面积一次性招标。

不得将依法进行招标的一个物业管理区域或物业项目化整为零或以其他方式规避招投标。

**第十一条** 招标人可以委托招标代理机构办理招标事宜，也可以自行组织实施招标活动。招标代理机构应当在招标人委托的范围内实施招标活动。任何单位和个人不得以任何方式为招标人指定招标代理机构。招标人自行办理招标事宜的，应授权委托本单位工作人员作为招标人代表负责招标工作。

招标代理机构、自行招标的招标人应通过招投标平台承担相应招标事宜。

**第十二条** 招标人应当根据物业管理项目的特点和需要，在招标前完成招标公告或投标邀请书、招标文件的编制。招标文件包括：

（一）招标人基本情况，包括招标人名称、地址、联系方式等；

（二）招标项目具体情况，包括物业名称、坐落位置、总占地面积、总建筑面积、物业类型、产权状况、房屋幢数、套数、



## 德宏州住房和城乡建设局行政规范性文件

---

建筑结构、配套公建、共用部位共用设施设备、营业用房及管理用房、投标报价测算所需的各类技术参数和指标、物业档案（含施工、隐蔽工程、竣工等图纸）、小区平面图及物业服务用房配置、物业出售、业主入住、物业计划竣工交付时间、物业管理前期介入时间及相关要求等。

（三）物业服务内容及标准，包括房屋共用部位共用设施设备维修养护、公共绿化养护管理、公共秩序维护、车辆停放管理、消防等安全防范协助管理、装饰装修管理、环境卫生保洁、物业资料管理等服务内容、服务标准等；

（四）物业服务收费方式（包干制或酬金制）；

（五）物业相关设施经营与管理，包括停车场、会所、幼儿园等相关设施权利归属、服务收费方式、物业的使用与维护、规章制度；

（六）对投标人及投标书要求，包括投标人的信用等级、投标文件的格式、主要内容、投标保证金、编制要求及份数等；

（七）投标企业情况，包括响应上述管理服务总体目标及各项指标要求、拟派出的管理项目负责人和主要技术人员简历与业绩、管理机构的设立及配备的机械设备和采取的措施、财务管理制度及物业服务收费标准的测算、投标承诺、公共能耗管理等；



(八) 评标标准和评标方式，评标项目分为党建部分、信用部分、投标报价部分、技术部分、现场答辩部分等五部分，招标文件应分别提出具体要求；

(九) 招标活动方案，包括招标人和招标代理机构、组织解释招标文件（答疑）、实地踏勘物业项目现场、开标时间、地点、投标有效期截止时间、方法和程序等；

(十) 招标人对前期物业管理开办费的使用要求；

(十一) 投标书密封要求和送达的截止时间、地点及方式；

(十二) 明确投标保证金及返还要求，悔标的责任、废标认定原则等；

(十三) 前期物业服务合同的签订说明；

(十四) 其他事项的说明及法律法规规定的其他内容。

**第十三条** 招标人编制的招标文件内容违反法律、行政法规的强制性规定，违反公开、公平、公正和诚实信用原则，影响潜在投标人投标的，招标人应当在修改招标文件后重新招标。

**第十四条** 前期物业服务招标活动实行备案制度。

招标人采取公开招标方式的选聘物业服务企业的，应当在发布招标公告 10 日前，提交招标公告、招标文件、建设工程规划许可证和经规划部门批准的规划详图、招标代理委托合同（委托



## 德宏州住房和城乡建设局行政规范性文件

---

招标代理机构招标的)或招标小组人员资料(自行组织招标的)、法律法规规定的其他材料到辖区住房和城乡建设部门备案。重新选聘物业服务企业的还需提供原物业服务合同。

招标人采取邀请招标方式选聘物业服务企业的,应当在发出投标邀请书 10 日前,提交招标邀请书、《建设工程规划许可证》、经规划部门批准的规划详图、招标文件、招标和投标过程的书面说明等材料,向当地住房和城乡建设部门提出申请。

辖区住房和城乡建设部门受理后,对资料齐备的应在 3 个工作日内完成备案,并向招标人发出《前期物业管理招标备案证明》。德宏州房地产行业协会凭《前期物业管理招标备案证明》在 3 个工作日内对采取公开招投标选聘物业服务企业的出具《招标预约联络单》,招标人凭《招标预约联络单》在德宏州智慧物业平台、招投标平台等公共媒介上发布招标公告,或由招标人向受邀物业服务企业发出投标邀请。

招标公告应当载明招标人的名称、地址、联系方式和招标项目的基本情况,以及获取招标文件的办法等事项,招标文件的发售期不得少于 5 日。

**第十五条** 投标人应当按照公告设定的条件和约定期限,向招标人提供投标申请资料。公开招标实行对投标申请人资格预审



的，招标人应当在招标公告中载明资格预审的条件、资格预审办法，作为对投标申请人进行资格预审的依据。资格预审应在辖区住房和城乡建设部门监督下进行。

资格预审文件一般应当包括资格预审申请书格式、申请人须知，以及需要投标申请人提供的企业和项目负责人信用证明、业绩、技术装备、财务状况和派出的项目负责人与主要管理人员的简历、业绩等证明材料。

**第十六条** 预审合格的，招标人应当向资格预审合格的投标申请人发出资格预审合格通知书，告知获取招标文件的时间、地点和方法，预审不合格的应当告知资格预审结果并说明理由。

资格预审合格的投标申请人超过 5 家（不包含 5 家）时，招标人可采取公开随机抽签决定的方式，或采取按照招标公告载明的对投标申请人资格、业绩等预审方法，从中选择 5 家资格预审合格的投标申请人作为投标人。资格预审合格的投标申请人不足 3 家时，应当重新组织资格预审。

**第十七条** 招标人应当确定投标人编制投标文件所需要的合理时间。公开招标的物业服务项目，自招标文件发出之日起至投标人提交投标文件截止之日止，最短不得少于 20 日。

招标人对已发出的招标文件进行必要的澄清或者修改的，应



## 德宏州住房和城乡建设局行政规范性文件

---

当在招标文件要求提交投标文件截止时间至少 15 日前，以书面形式通知所有招标文件收受人，并报辖区住房和城乡建设部门备案。澄清或者修改的内容为招标文件的组成部分。

**第十八条** 招标人不得向他人透露已获取招标文件的潜在投标人的名称、数量以及可能影响公平竞争的有关招标投标的其他情况。

招标人设有标底的，标底必须保密。一个招标项目只能编制一个标底。

**第十九条** 在确定中标人前，招标人不得与投标人就投标价格、投标方案等实质内容进行谈判。

**第二十条** 通过招标方式选聘前期物业服务企业的，建设单位应当在取得《商品房预售许可证》或《商品房现售备案证明》前 30 日完成前期物业管理招投标工作，并与中标人签订前期物业服务合同。自用物业通过招标方式选聘物业服务企业的，应当在入住前 90 日内完成。更换物业服务企业的，应当在原物业服务合同终止前 90 日内完成。

**第二十一条** 招标代理服务收费实行市场调节价，物业服务项目招标费用由招标人承担。投标保证金不得超出一年物业服务费的 5%，最高不得超过 10 万元人民币。



### 第三章 投 标

**第二十二条** 本办法所称投标人是指符合前期物业服务招标、参与投标竞争的物业服务企业。

投标人应当符合招标文件要求条件的物业服务企业，进入云南省物业服务企业信息管理平台完成信息录入。

州行政区域外注册的物业服务企业到本州开展物业服务业务的，应到州住房和城乡建设部门登记确认，接受行业指导和监督。

同一法定代表人的物业服务企业不得同时参加同一物业管理项目的招投标活动。以总公司名义投标的，其物业服务行为可以由其分公司承担，但不得发包给其子公司实施。

**第二十三条** 投标人应当按照招标文件的内容和要求编制投标文件，投标文件应当对招标文件提出的实质性要求和条件作出响应。

投标文件应当包括以下内容：

- （一）投标函；
- （二）投标人授权委托书（适用于法定代表人因故不能出席



开标活动的)；

(三) 投标企业经营的法定相关证书和经营业绩；

(四) 投标报价，包括服务费用收支预算方案和盈亏分析；

(五) 物业管理方案，包括物业管理服务理念与目标、业绩情况、物业管理机构运作方法及管理制度目录、物业管理服务人员配备、物业管理服务分项标准与承诺；

(六) 对招标文件所列其他内容的陈述；

(七) 企业信用记录和年度评价结果；

(八) 招标文件要求提供的其他材料。

投标人对招标文件有疑问需要澄清的，应当于投标截止时间10日前以书面形式向招标人提出，招标人应当在2个工作日内以书面形式回复投标人。投标人将专项服务委托专业公司承担的，应当进行说明。

**第二十四条** 投标人应当在招标文件要求提交投标文件的截止时间前，将投标文件密封送达投标地点。招标人收到投标文件后，应当向投标人出具标明签收人和签收时间的凭证，并妥善保存投标文件，如实记载投标文件的送达时间和密封情况，并存档备查。在开标前，任何单位和个人不得开启投标文件。在招标文件要求提交投标文件的截止时间后送达的投标文件，为无效



的投标文件，招标人应当拒收。

投标人在招标文件要求提交投标文件的截止时间前，可以补充、修改或者撤回已提交的投标文件，并书面通知招标人。补充、修改的内容为投标文件的组成部分，并按照本办法规定送达、签收和保管。在招标文件要求提交投标文件的截止时间后送达的补充或者修改的内容无效。

至投标文件提交截止时间止，有效投标少于3个的，招标人应当按照本办法重新招标。重新招标后投标人仍少于3个的，经辖区住房和城乡建设部门批准后可以不再进行公开招标。

**第二十五条** 投标文件有下列情况之一的，视为无效：

（一）未按招标文件规定密封，没有投标单位法定代表人（或其委托的授权代表人）的签单或未加盖投标单位公章的；

（二）未按招标文件要求编制的；

（三）逾期送达的或未按照招标文件送达指定地点的。

投标人不按招标文件要求提交投标保证金的，视为投标无效。

**第二十六条** 投标人不得以他人名义投标或者以其他方式弄虚作假、骗取中标。投标人不得相互串通投标，不得排挤其他投标人的公平竞争，不得损害招标人或者其他投标人的合法权



益。禁止投标人以明显低于同城市物业服务社会平均成本价套取中标；禁止投标人以向招标人或者评标委员会成员行贿等不正当手段谋取中标。

**第二十七条** 物业服务项目投标费用由投标人承担。

### 第四章 开标评标和中标

**第二十八条** 前期物业管理招投标活动的开标、评标和中标过程，可在州、县（市）住房和城乡建设部门、辖区街道办事处等派出人员监督下进行，并在开标前当众宣布会场纪律和相关注意事项。

**第二十九条** 开标前，招标人应邀请投标人或者其推选的代表检查投标文件的密封情况，经确认无误后，由工作人员当众拆封，宣布投标人名称、投标价格和投标文件的其他主要内容。招标人在招标文件要求提交投标文件的截止日期前，收到的所有投标文件，开标时应当众予以拆封。投标人对开标有异议的，应当在开标现场提出，招标人应当当场作出答复，开标过程应当记录，并由招标人存档备查。

**第三十条** 评标由招标人依法组建的评标委员会负责。



评标委员会应由招标人代表和物业管理方面的专家组成，成员为 5 人或者以上单数，其中，招标人代表以外的物业管理、经济、技术、法律等方面的专家不得少于成员总数的三分之二。

**第三十一条** 评标委员会的专家成员，应当由招标人（或其委托的代理机构）在开标前 1 天内，在德宏州住房和城乡建设部门建立的物业管理评标专家库中，通过招投标平台，采取随机抽取的方式确定。评标委员会成员的名单在开标前应严格保密。

与投标人有利害关系的评标专家、招标人代表不得进入相关项目的评标委员会。投标人认为评委会成员有需要回避的，应当在开标现场提出申请、说明理由，由评委会决定评委是否应当回避。投标人对评标专家无异议的，应在开标现场签署《无利害关系声明》。评标委员会专家成员因故或不能参加评标活动应当回避的评委，可从后备成员中予以补充。

在前期物业招标活动中，招标人（或其委托的代理机构）未通过招投标平台从德宏州物业管理评标专家库中抽取专家的，评标无效。

招标人应按照国家规定承担专家评审费。

**第三十二条** 在评标过程中召开现场答辩会的，应当事先在招标文件中说明，并注明所占的评分比重。



**第三十三条** 评标中除了现场答辩部分外，应当在保密的情况下进行并遵守下列规定：

（一）评标委员会成员应当客观、公正地履行职责，遵守职业道德，对所提出的评审意见，承担个人责任。

（二）评标委员会成员评标过程中应严格遵守评标现场纪律，不得擅自外出、会客、使用任何通讯工具与外界联系。

（三）评标委员会成员必须严格按照招标文件确定的评标标准和办法，对投标文件进行评审和比较、评分。

（四）投标文件中有含义不明确的内容、明显文字或者计算错误，评标委员会认为需要投标人作出必要澄清、说明的，应当书面通知该投标人澄清、说明，澄清、说明应当采用书面形式，并不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容，评标委员会不得暗示或者诱导投标人作出澄清、说明，不得接受投标人主动提出的澄清、说明。

**第三十四条** 经评审，因投标文件存在以下情形之一，评标委员会应作废标处理：

（一）投标文件未经投标单位法定代表人或者授权代表签字，或者未加盖投标人公章；

（二）投标人不符合法律、法规、规章和规范性文件或者招



标文件规定的资格条件；

（三）同一投标人提交两个以上不同投标文件或者投标报价，招标文件要求提交备选投标文件或者投标报价的除外；

（四）投标报价高于招标文件设定的最高投标限价；

（五）投标文件未对招标文件的实质性要求和条件作出全面响应；

（六）投标人有串通投标、弄虚作假、行贿等违法行为；

（七）存在其他法律、法规、规章规定的情形，导致不符合招标文件要求或者投标文件全部无效的。

评标委员会依法否决投标或者界定为废标后，致使有效投标少于 3 个明显缺乏竞争的，评标委员会可以否决全部投标。招标人应当重新组织公开招标或邀标。

**第三十五条** 评标一般通过招投标平台，采取综合评估法。综合评估法采取分项评分加权重求和计算方式，各分项权重之和为 100%；分项应根据投标报价（权重应不高于 20%）、信用部分（权重应不低于 20%）、技术部分（权重应不低于 40%）、党建部分（权重应不低于 10%）、现场答辩（权重不高于 10%）五大部分，招标人应在招标文件中载明评分项目、评分方法和评分权重等。



评标委员会应当依据招标文件确定的评标方法和具体评分标准打分。获得州级以上住房和城乡建设部门发文通报信用评价在 130 分以上、州以上示范物业项目、广厦奖的，在评标时根据招标文件上的详细规定给予相应加分；对被记入“黑名单”的物业企业、年度信用评价低于 90 分的，一年内不得参加物业投标。获得街道办事处（乡镇人民政府）通报表扬或批评的，也应给予相应的加分或减分。

**第三十六条** 评标委员会完成评标后，应当出具书面评标报告。评估报告应当如实记载以下内容：

- （一）评标的基本情况；
- （二）评标委员会成员及相关人员名单；
- （三）废标情况说明；
- （四）中标候选人排序及得分；
- （五）推荐评标结果及说明；
- （六）澄清、说明、补充事项纪要；
- （七）评标委员会成员及监标人员确认签字；
- （八）投标报价函。

对评标结果有不同意见的评标委员会成员应当以书面形式说明其不同意见和理由，评标报告应当注明该不同意见。评标委



员会成员拒绝在评标报告上签字又不书面说明其不同意和理由的，视为同意评标结果。

评标委员完成评标后，应对所有投标人作出排序，招标人应当按照排序先后确定中标人。当确定中标的中标候选人放弃中标或者因不可抗力提出不能履行合同的，招标人可以依序确定其他中标人，或重新招标。

**第三十七条** 评标专家有违规行为或者不称职行为的，经州住房和城乡建设部门批准，德宏州房地产行业协会可以取消评标专家资格；被取消评标专家资格的人员，不得再参加任何物业管理项目的评标活动。评标专家库每两年一次变更。

**第三十八条** 评标结束后，招标人（或其委托的代理机构）应当保存招标投标过程中的书面材料，包括招标文件、中标物业服务企业的投标文件等，以及开标、评标过程中采集的影音资料。相关行政管理部门有权查阅、复制有关文件资料。

**第三十九条** 招标人应当自收到评标报告之日起 7 日内确定中标人，并进行公示，公示期不得少于 5 个工作日。公示期间，投标人和其他利害关系人有权以书面形式向招标人提出异议或者向住房和城乡建设部门投诉、举报。接到投诉或者举报的住房和城乡建设部门应当自接到之日起 3 个工作日内依法处理，并予



## 德宏州住房和城乡建设局行政规范性文件

---

以书面答复；作出答复前，应当暂停招标投标后续活动。公示期满，投标人或者其他利害关系人提出异议的，不予受理，并在公示期满后3日内向中标人发出中标通知书，同时将中标结果通知所有未中标的投标人，并返还其投标文件。

**第四十条** 招标人和中标人应当自中标通知书发出之日30日内，按照招标文件和中标人的投标文件签订前期物业服务合同。

前期物业服务合同的标的、服务内容、收费标准、服务承诺、履行期限、规章制度等主要条款应当与招标文件、中标人的投标文件和现场答辩的内容一致。招标人和中标人不得再行订立背离合同实质性内容的其他协议，并在合同签订后的3个工作日内由招标人报县（市）住房和城乡建设部门备案，县市在核发商品房预售许可证时应当查验前期物业服务招投标备案证明。

**第四十一条** 招标人收取投标保证金的，投标保证金应由德宏州房地产行业协会统一保管、专户储存。招标人与中标人合同签订后5个工作日内，向中标人和中标候选人退还投标保证金，其他投标人的投标保证金在发出中标通知后3个工作日内退还。

**第四十二条** 中标人应当按照前期物业服务合同履行义务，不得向他人转让中标项目。



**第四十三条** 招标公告或投标邀请书发出后，招标人除不可抗力外，不得中止招标活动。已确定的投标人不得中途退出招投标活动。招标人中止招标活动造成投标人损失的，招标人应予以赔偿。已确定的投标人中途退出招投标活动的，招标人不予退还投标保证金，记入企业信用评价档案。

中标通知书对招标人和中标人具有法律效力。中标通知书发出后，中标人无正当理由不与招标人签订前期物业服务合同，投标保证金不予退还，给招标人造成损失的，中标人应当给予赔偿；州、县（市）住房和城乡建设部门记入企业信用评价档案，该物业服务企业1年内不得参加全州其他项目的前期物业服务招投标活动。招标人无正当理由不与中标人签订前期物业服务合同，给中标人造成损失的，招标人应当给予赔偿。重新组织招标的，取消该招标人的推荐权和评标资格。

**第四十四条** 招标人有下列行为之一的，中标无效：

- （一）招标人向他人透露已获取招标文件的潜在投标人的名称、数量或者可能影响公平竞争的有关招标投标的其他情况的；
- （二）招标人违反规定，与投标人就投标方案等实质性内容进行谈判的；
- （三）招标人与投标人串通投标的。



第四十条 投标人有下列行为之一的，中标无效：

（一）投标人互相串通投标或者与招标人串通投标的；

（二）投标人以向招标人或者评标委员会成员行贿等违法违规手段谋取中标的；

（三）投标人以他人名义投标或者以其他方式弄虚作假，骗取中标的。

**第四十五条** 招标人应当自确定中标人 30 日内向辖区住房和城乡建设部门办理备案，并提供以下资料：

（一）前期物业管理招投标完成登记表；

（二）委托代理招标的，提交委托代理合同；

（三）评标报告、中标通知书；

（四）中标人的投标文件正本；

（五）法律法规规定的其他材料。

## 第五章 附 则

**第四十六条** 采取协议方式或者其他方式选聘前期物业服务企业的，招标人与中标人应当在签订前期物业服务合同后 15 日内，向物业项目所在地的县（市）住房和城乡建设部门办理前期



物业服务合同备案手续。

县(市)住房和城乡建设部门在完成前期物业管理招标备案、前期物业服务合同备案等工作后,应当将招标人提交的申请材料及招投标活动中产生的相关材料及时立卷归档。

**第四十七条** 县(市)住房和城乡建设部门在完成前期物业管理招投标相关资料立卷归档工作后,应向社会公开发布招投标物业项目的下列信息:

(一) 物业项目名称、地址、招标人、招标时间、招标形式和投标情况;

(二) 物业管理项目中标结果;

(三) 前期物业服务合同签订情况;

(四) 其他需要发布的物业管理招投标信息。

**第四十八条** 业主大会成立前,前期物业服务合同已依法终止和解除,建设单位重新选聘前期物业服务企业的,应遵循如下程序:

(一) 建设单位应重新制定选聘方案,选聘方案在物业管理区域内公示栏进行公示 15 日,事前书面告知项目所在地街道、社区及住房和城乡建设部门。原建设单位不存在或不履行时,应由项目所在社区居委会牵头会同公选业主代表实施。



(二)选聘方案应征得专有部分占建筑物总面积过半的业主且占总人数过半的业主书面同意。征求意见应当在社区和辖区住房和城乡建设部门监督、指导下进行。征求意见结果应当在物业管理区域内进行公示，公示时间不少于7日。

(三)建设单位按照选聘方案通过招投标平台重新选聘物业服务企业。

(四)招标结果及在辖区住房和城乡建设部门备案文件应告知全体业主。

**第四十九条** 前期物业招投标活动中有违反国家法律法规规定的，按相关规定予以处罚。

**第五十条** 州住房和城乡建设部门应建立全州物业管理招投标信用管理制度。招标人、投标人、招标代理机构及评标专家在招标投标活动中的相关诚信信息，应纳入全州物业管理招标投标信用体系，如有违规行为，应予以通报、处理。投标人在中标项目中投标文件、服务合同的履行情况，及项目经理履职情况作为诚信依据。

**第五十一条** 申请办理相关备案手续时，申请人应当提交真实有效的备案材料。备案材料不实的，由申请人承担相应的法律责任。



## 德宏州住房和城乡建设局行政规范性文件

---

**第五十二条** 其他物业管理项目以及业主或者业主大会通过招投标的方式选聘物业服务企业的，可以参照本办法执行。

**第五十三条** 纳入政府采购的物业管理服务项目按政府采购的相关法规执行。

**第五十四条** 本办法自 2023 年 1 月 1 日起施行。